

ועדה מקומית שהם

05-03-1997

נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - שהם

תכנית מס' מק/שה/111/69 - "צמרת שהם"

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' גז/במ/9/69, ו- גז/במ/10/69

1. שם ותחולה: תכנית זו תיקרא "תכנית מס' מק/שה/111/69 "צמרת שהם". שינוי לתכנית מתאר מקומית גז/במ/9/69 ו- גז/במ/10/69 והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו - והנושא את השם הנ"ל.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב אלה (להלן הוראות התכנית). תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ של 1:1250 (להלן התשריט). וכן גליונות של נספחים כמפורט להלן:

א. נספח בינוי ופיתוח - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1) - נספח מנחה.

ב. נספח יח"ד - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 2) - נספח מנחה.

ג. נספח גובה מגבלות טיסה - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 3) נספח מחייב

ד. נספח חתכים מקומיים עפ"י גובה מגבלות הטיסה - ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 4) - נספח מנחה

ה. נספח חתכים טיפוסים - ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 5) - נספח מנחה.

ו. נספח תנועה וחניה - ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 6) - נספח מנחה

כל נספח ממסמכי התכנית - מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. שינוי נספח מנחה - באישור הועדה המקומית. רשות מוסמכת רשאית לשנות ו/או לתת הקלות במגבלות גובה בניה ביחס למפורט בנספח 3.

3. מקום התכנית: שהם. הגבעה שבין כביש 20 לכביש 24 (קואורדינטה מרכזית 145250, 156750).

4. שטח התכנית: כ- 134.5 דונם.

5. גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
4615	74-69, 64-58, 51-48, 32-22, 13, 4-2	68-65, 57-52
4618	18, 17, 13, 12, 1	

6. העל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם ומגיש התכנית: שיכון עובדים השקעות בע"מ החברה לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ ברכת - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות הקלאית שיתופית בע"מ.

8. עורך התכנית: צ. השמשוני, אדריכלים ותכנון בע"מ.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
שהם

9. מטרות התכנית: א. שינוי תכנית גז/במ/10/69 ו-גז/במ/9/69 עפ"י תיקון 43 לחוק תכנון ובניה בנושאים:
1. שינוי גבולות המגרשים ע"י הכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה.
 2. שינוי מערכת הדרכים והתאמתה לטופוגרפיה תוך הרחבת דרכים והגדלת שטחי הכנישים.
 3. שינוי והגדלת שטחים ציבוריים פתוחים.
 4. שינוי והגדלת שטחי המגרשים לבנייני ציבור.
 5. שינוי והגדלת שטחי החניות הציבוריות.
 6. שינוי כמות יח"ד מ-737 יח"ד ל-998 יח"ד ללא שינוי בסה"כ השטחים העקריים תוך מתן מענה לצרכי הציבור.
 7. שינוי בקווי בנין.
 8. תוספת קומות, כולל חניונים תת-קרקעיים.
 9. הקטנת סה"כ שטחי המגרשים למגורים.
- ב. שמירת סה"כ השטחים העיקריים לבניה באזורי המגורים בתכניות גז/במ/9/69 ו-גז/במ/10/69 שהם 96462 מ"ר.
- ג. קביעת נספחים לנושאים הבאים:
1. כינוי.
 2. יח"ד.
 3. נספח גובה מגבלות טיסה.
 4. חתכים מקומיים.
 5. חתכים טיפוסיים.
 6. תנועה וחניה.
- ד. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. חלוקה למיתחמי תכנון.
- ז. תנועה וחניה.
- ח. שמירת הוראות תכניות גז/במ/10/69 ו/או גז/במ/9/69 למעט המתאפשר עפ"י תיקון 43 לחוק תכנון ובניה.
10. יחס לתכניות: תכנית זו משנה את תכניות גז/במ/10/69 ו-גז/במ/9/69 בהתאם לתיקון 43 לחוק תכנון ובניה.
- אחרות
- בכל מקרה בו תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות החלות על השטח יחייבו הוראות תכנית זו.
11. תכליות ושימושים
- 11.1 אזורי מגורים א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69 למעט המשתמע מתיקון 43 לחוק תכנון ובניה.
- ב. תותר זכות מעבר להולכי רגל ומערכות תשתית כתחום מגרשי המגורים בהתאם למופיע בחשריט ובנספחי הבינוי.
- זכות המעבר תרשם בספרי האחוזה בלשכת הרישום מקרקעין טרם קבלת תעודת גמר לבניינים.
- 11.2 שטח לבנייני ציבור: א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69.
- ב. הועדה המקומית רשאית לשנות, שימושים.
- 11.3 שטח ציבורי פתוח: א. על פי תכנית גז/במ/9/69 ו/או גז/במ/10/69.
- ב. חניה באישור הועדה המקומית.
- ג. זכות מעבר לרכב חרום כמצויין בתשריט.
12. הנחיות אדריכליות
- 12.1 חומרי גמר לבניינים
- כל בנייני ומוסדות הציבור, מבני תשתית-יצופו בציפוי קשיח דוגמת אבן, אבן נסורה, ציפוי קרמי, לבני סליקט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שהפ

12.2 גגות

- א. גגות המבנים השטוחים ישמשו למתקנים טכניים כלכד: חדרי מכונות, ח. מעליות מתקנים סולריים וכו'.
- ב. חותר בנית גגות משופעים.
- ג. קולטי השמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין או שיהיו צמודים למישור הגג בגג השיפועי.
- ד. מתקנים על הגג, כמיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיוצ"ב יתוכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.

12.3 צורת גלוייה

1. לא תותר התקנת צורת גלוייה בחזיתות הבנינים.
2. פתרון מיוזג האזיר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין.

12.4 סרגולות

1. יותר קירוי של מרפסות, ומרפסות גג בפרגולות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית לפרגולות למגרש.
2. באזורי ש.צ.פ ובנייני ומוסדות ציבור-יותר קרוי פרגולות של שטחים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.

12.5 מזגנים

1. לא תותר התקנת מזגני חלון.
2. פתרון מיוזג האזיר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין.

12.6 סככות חניה

1. תותר בנית סככות חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0.0 וזאת בתנאי הגשת תכנית בינוי לסככות חניה לקטע רחוב בין צמתים ואישורה ע"י מהנדס הועדה. שטח סככות החניה יכלל בשטח שטחי השרות.

12.7 חדרי טרנספורמציה

1. תותר בנית חדרי טרנספורמציה המגורים ותהווה חלק אורגני של אדריכלות הבנין.

13 זכות מעבר לציבור

1. במקומות המסומנים בחשריט אזור זכות מעבר תובטח זכות מעבר להולכי רגל ולמערות חשתית ורוחבו של המעבר יהיה כמסומן בחשריט - "אזור זכות מעבר". זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

14 איחוד וחלוקה

1. כל תחום התכנית הינו מיתחם לחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. לקראת מתן תוקף תוגש תכנית חלוקה שתהווה חלק מהתכנית.

15 רישום בעלות בשטחי ציבור

1. השטחים הכוללים בתכנית והמיועדים לדרכים, לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח יופקעו ו/או ירשמו על שם המועצה המקומית שהם.

16 היטל השבחה

1. היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית בגין ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית זו לעומת התכנית התקפה. לא יוצאו היתרים ליותר מ-600 יחידות דיור אלא לאחר התחיבות היזם למימון העלויות של ביצוע מוסדות ציבור לא פורמליים, כפי המתחייב מהגדלת מספר יחידות הדיור ע"פ תכנית זו לעומת התכנית התקפה.

17 שלבי ביצוע התכנית

1. שלבי הביצוע יהיו על פי מתחמים שלמים שגבולותיהם מסומנים בתכנית. ההתרים יוצאו לשלב ב' לאחר גמר השלד לשלב א'.

18 תנאים להוצאת היתרי בניה

- הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב-:
- (א) חלוקה למיתחמים - יותר שינוי גבולות המיתחמים באישור הועדה המקומית.
- (ב) עפ"י הוראות תנאים להוצאת היתרי בניה המופיע בתכניות גז/במ/10/69 ו/או גז/במ/9/69.
- (ג) נספח בינוי למתחם בקנ"מ 1:250.
- (ד) בכל מקום בו תדרש הצבת עגורן יש לקבל את אישור מנהל התעופה האזרחית להתקנתו ולסימוני אזהרה לבטיחות הטיסה.
- (ה) היתר בניה למבנים על המגרשים 505,501,401,302,203,204 ינתן רק בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית. לכל שאר היתרי הבניה יצורף טופס 22 - הוראות לסימון עגורנים.

19 בטיחות הטיסה

- (א) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה של הגובה המירבי המותר למבנים הנובעות מקיומו של נתב"ג.
- (ב) הגובה האבסולוטי המירבי המותר לגובה מבנים לרבות המתקנים שיוצבו על הגג יהיה עפ"י נספח מס' 3 - נספח מחייב - גובה מגבלות טיסה. מכשול דקיק כגון: אנטנה, ארובה, עמודי תאורה, גובהם יהיה נמוך ב-15 מ' מהגבלות הבניה.

הועדה המקומית
לכנו ולכניה
שה

20. טבלת זכויות הבניה

יעוד	מספר מתחם	מס' מגרש (1)	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	מספר קומות (5)		שטח עיקרי לבניה במ"ר (2)	שטח משני לבניה מ"ר ממוצע לדירה (3)		קווי בנין מינימליים								
				מעל +000	מתחת -000		מעל + 000	מתחת - 000	קדמי	צדדי	אחורי						
מגורים	1 א	101 102	46 102	5	עד 4	4324 9608	25	45	5	3	3.5						
	1 ב	103 104	100 66			9408 6196											
	2 א	201	42			3970											
	2 ב	202 203 204	42 68 42	5	עד 2	3970 6408 3970											
	3	301	56	6	עד 4	5256											
		302	50	6	עד 5	4664											
	4	401	54	6	עד 5	5064											
		402	46	6	עד 4	4344											
	5 א	501 502	40 44	8	-	4080 4480											
	5 ב	503 504	44 44			4480 4480											
	5 ג	505	48	7	-	5040											
	5 ד	506 507	32 32			3360 3360											
	סה"כ		998			96462						24950	44910				
	מבני ציבור	601 עד 605	לפי תכנית בנוי באישור הועדה המקומית														
	ש.צ.פ.	א עד כ	רק מתקנים הנדסיים מקלטים קיוסקים וכו' לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														

הערות:

- (1). תותר בנית מספר מבנים במגרש.
- (2). יותר מעבר זכויות ויח"ד ממגרש למגרש ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה (96462 מ"ר) ויח"ד (998) לא ישתנו, באישור הועדה המקומית.
- (3). תותר בנית מרתף למטרות שרות בלבד (שטח משני) בתחום הקומה מעליו.
- (4). שטח שרות ייחשב: ממ"ד, חדר מדרגות, חניונים מקורים וכל מה שבהתאם לחוק ולתקנות הועדה המקומית רשאית להעביר שטחי שירות מתחת ומעל ה- ± 000 ולהפך.
- (5). כל מתקני העזר יהיו בתחום קווי בנין (למעט חניה מקורה וחצרות משק).
- בנית אלמנטי פיתוח מדרגות וחצרות משק יהיו על פי קו בנין שייקבע בתכנית פיתוח.
- קו בנין צדדי אפס (0.0) מחייב ב-2 הקומות העליונות של המבנים הסמוכים לגבול מגרש המפריד בין 302 ו-401 ותשארנה פתוחות בקומות מתחתן ליצירת "שער".
- (5) מספר קומות מעל ומתחת כניסה קובעת לבנין = כניסה מכיוון כביש הטבעת הפנימי.

חתימות:

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

3 - מרץ 1997

מנהל מקרקעי ישראל
דרך פתח תקוה 88, תל אביב

חתימת בעל הקרקע:

שיכון עובדים השקעות בע"מ

שיכון עובדים השקעות בע"מ
רח' לאונרדו דה וינצ'י 21, תל אביב

חתימת היזם
ומגיש התכנית

החברה לבנין ונכסים
מישור החוף בע"מ

החברה לבנין ונכסים מישור החוף בע"מ
רח' לוינסקי 108, תל אביב

ברקת

מייצג עיריית תל אביב
לחתימת הסכמים

ברקת - מושב עובדים של הפועל המזרחי
ד.נ המרמז, מושב ברקת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ט.ו.מ.

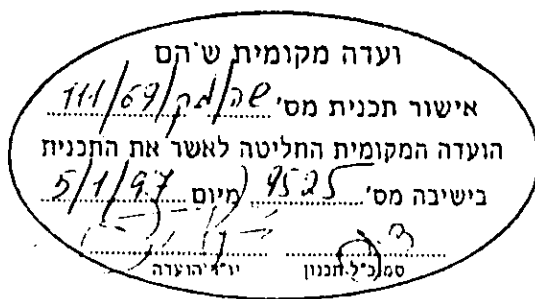
צ. השמשוני

צ. השמשוני (10280) בע"מ
א.ו.ת. א

צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ
רח' אבן גבירול 44, תל אביב

חתימת המתכנן

תאריך עידכון: 18.02.96
09.02.97



6'347 28'